ONTVANGEN 20 OKT. 2021

23631 - 2021

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Breekoever Noord namens Comité Mooi aan de Breek

Aan de gemeenteraad van de gemeente Landsmeer

Postbus 1

1120 AA Landsmeer

Landsmeer, 18 oktober 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Breekoever Noord

Geachte raad,

In het Kompas van 9 September 2021 is het ontwerp bestemmingsplan Breekoever Noord bekendgemaakt.

Hierbij maken ondergetekenden namens het Comité Mooi aan de Breek hun zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Uitgangspunt aantal woningen is onjuist en argumenten af te wijken oorspronkelijke plan ongegrond

In de toelichting wordt verwezen naar het eerdere plan om 26 woningen te bouwen. Dit is niet conform het oorspronkelijke plan zoals gepresenteerd bij de bewoners tijdens verkoop. Het oorspronkelijke voorstel was 10 grondgebonden woningen met een eigen parkeervoorziening, zoals gepresenteerd in de maquette tijdens de verkoop van Breekoever fase 2.

Voor de gemeente was ook duidelijk dat dit het uitgangspunt was zoals bleek in de uitnodigingsbrief voor de informatieavond ongeveer 5 jr. geleden. In deze brief wordt verwezen naar de 10 woningen en het voornemen van de gemeente tot de ontwikkeling van een alternatief plan waarvoor de bewoners destijds zijn uitgenodigd.

Het argument van de gemeente en de projectontwikkelaar Latei om af te wijken van het plan van 10 woningen was de economische situatie van dat moment. Het plan zou financieel niet haalbaar zijn. Onze verzoeken voor meer inzicht in de financiële haalbaarheid van dit plan in vergelijking met de alternatieven, inclusief het plan dat nu ter inzage ligt, zijn nooit opgevolgd.

Overigens heeft het Comité op eigen initiatief een alternatief plan ontwikkeld. In dit plan is er meer doorkijk en is niet gekozen voor 'gesloten' bouw maar compacte gebouwen (schuurwoningen) met naar 'buiten gekeerd' groen (zie bijlage 3). De raad reageerde positief op dit plan en verzocht de toenmalige portefeuillehouder (wethouder Quakernaat) om het samen met Latei verder te onderzoeken. Het plan is in onze mening niet serieus onderzocht en afgewezen met de verklaring 'financieel niet mogelijk' zonder een onderbouwing of berekening.

Gezien de huidige woningmarkt, is het onvoorstelbaar dat een plan van 10 woningen op deze A++ locatie financieel niet haalbaar is. Wij zien geen reden om van het oorspronkelijke plan af te wijken. Integendeel: het vervangen van het oorspronkelijke plan met het huidige voorstel plan heeft directe negatieve consequenties op de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de parkeerdruk in de wijk.

2. **Parkeerdruk en verkeersveiligheid**

Volgens de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan zal door de geplande 18 woningen een parkeerbehoefte van 36 extra parkeerplaatsen ontstaan (zie p.8 Bestemmingsplan Toelichting). In de toelichting wordt vermeld dat 23 plaatsen worden gecreëerd. In de schets op p.8 van de Toelichting worden deze extra parkeerplaatsen weergegeven. In paragraaf 2.2 van de Toelichting wordt vermeld dat 0 parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de bouwkavel wat niet overeenkomt met de schets. Ook wordt genoemd dat de 'parkeer vraag' vooral moet worden 'opgelost' op het nabijgelegen Sportpark waarvoor een capaciteitsberekening is gemaakt. Los van de vraag over de juistheid van deze berekening (waar een aantal belangrijke factoren zoals evenementen en de nieuwe horeca niet zijn mee genomen) is het onrealistisch aan te nemen dat de beoogde doelgroep van senioren zal parkeren op een verderop gelegen parkeerplaats. Dit zal zeker problemen opleveren voor de huidige buurt, namelijk omdat:

- Er wordt nu al hoge parkeerdruk ervaren door de bewoners. Dat komt door de slechte planning van de openbare ruimte en de inrichting van parkeren (geen eigen parkeerplaatsen, geen laadpalen, een internationaal kerkgenootschap in de wijk waarvoor geen parkeergelegenheid is gecalculeerd).
- De parkeerdruk zal verder toenemen als gevolg van de geplande nieuwbouwprojecten in de omgeving (hotel bij Pepermolen, appartementen Raadhuisstraat, van de Acker). Huidige gedoogplaatsen bij de Kerkstraat komen te vervallen en de nu gebruikte groenstroken kunnen niet meer worden gebruikt. Het aantal parkeerplaatsen zal dus sowieso afnemen door deze projecten. Hiermee wordt geen rekening gehouden in het plan voor Breekoever Noord.
- De parkeernota van Landsmeer meldt dat bewoners de mogelijkheid moeten hebben om binnen 100 meter te parkeren. Ook vermeldt de nota dat parkeren op eigen termijn het uitgangspunt is. Wij schatten in dat dit voor ruim een kwart bewoners niet meer haalbaar zal zijn na projectrealisatie.
- Senioren gaan niet verderop parkeren, mede omdat sommigen aanspraak zullen maken op een invalideparkeerplaats
- Onze wijk ligt ingesloten. Buiten het Sportpark zijn er geen uitwijkmogelijkheden om te parkeren (aansluiting op water, Dorpstraat, Sportlaan waar geen openbare parkeerplaatsen zijn).
- Het aantal verkeersbewegingen zal naar schatting met 40% toenemen.

Conclusie: De parkeerdruk en verkeersbewegingen neemt bij de realisatie van Breekoever Noord flink toe en dit zal onveilige situaties opleveren, toch zeker voor de ruim 40 kinderen jonger dan 10 jaar die in de wijk wonen.

3. **Bebouwing buiten kavel en beschikbaarheid openbare ruimte**

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de begrenzing van het bouwkavel overtreden. Dat valt binnen de marges van maximale overschrijding. Echter, de voorgestelde bebouwing en overschrijding betekent dat er fors wordt ingeboet op de publieke ruimte ten opzichte van het oorspronkelijke plan van 10 woningen. Ook de boulevard, het beoogde paradepaard van de dorpskern van Landsmeer, zal bij dit plan niet meer worden dan een strook van 3 à 5 meter breed. Ook heeft de voorgestelde bebouwing veel invloed op de lichtinval en zicht op lucht van bestaande woningen. De ruimte tussen te gevels (allemaal zonder voortuinen) van de bestaande woningen en nieuwe woningen is minimaal en heel krap opgezet. In vergelijking met het

oorspronkelijke plan zullen tenminste 12 woningen een hele andere lichtinval ervaren, dat goed te zien is op de schetsen in bijlage 1.

De mogelijkheid tot een speelruimte komt bij de uitvoering van dit plan te vervallen. Er spelen nu dagelijks tientallen kinderen op straat in de door de bewoners zelf gecreëerde speelplaats. Andere recreatie die nu plaats vindt (vissersport, wandelen, picknicken) zal niet meer plaats kunnen vinden.

Al met al is de balans tussen het creëren van de broodnodige koopwoningen en het behoud van het groene dorpskarakter van Landsmeer in dit plan zoekgeraakt. Deze balans wordt beter bereikt in het oorspronkelijk plan van 10 grondgebonden woningen met eigen parkeervoorziening.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben de ondergetekenden namens het Comité Mooi aan de Breek bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Beekoever Noord.

Wij verzoeken u daarom om met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en de portefeuillehouder opdracht te geven het oorspronkelijke plan van 10 woningen uit te werken met inachtneming van de behoeftes ten aanzien van parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid in combinatie met beschikbare – kindvriendelijke - publieke ruimte.

Aanvullend verzoeken wij de raad om het College van B&W opdracht te geven voor het ontwikkelen van een - eerder toegezegd - plan voor een tijdelijke inrichting van het braakliggend terrein, een plan dat op korte termijn kan worden uitgevoerd.

We vertrouwen erop dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

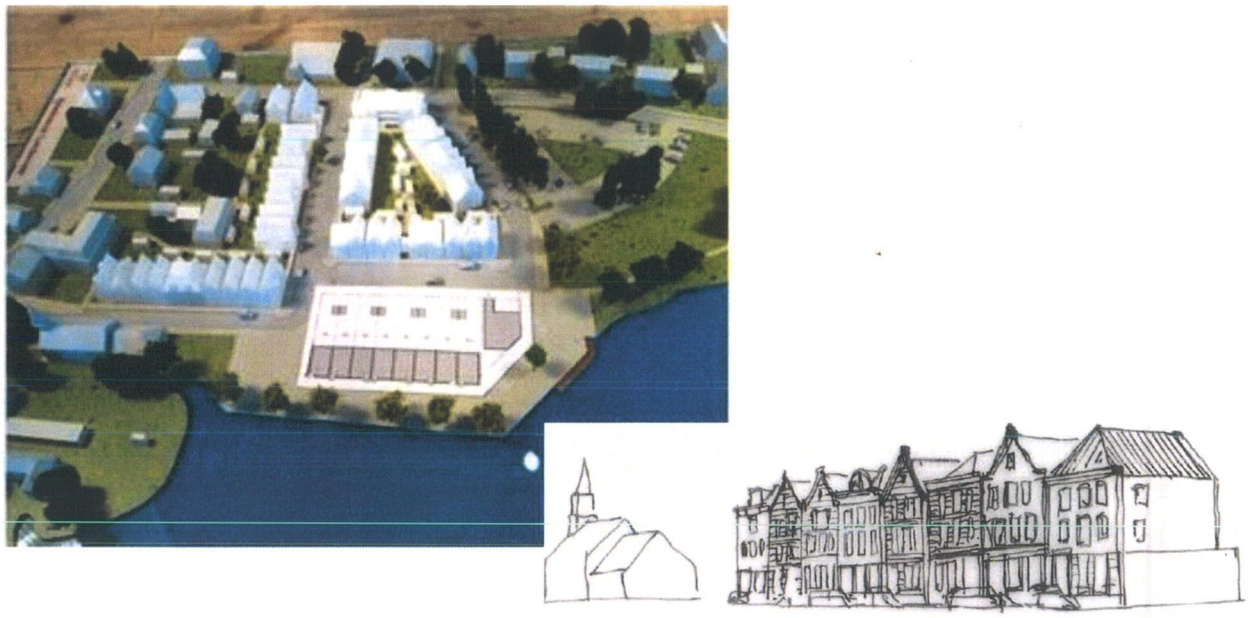
Hoogachtend,

Namens Comité Mooi aan de Breek,

Zie lijst ondergetekenden,

Bijlage 1

Foto maquette verkoop woningen Breekoever Fase 2 versus huidige plan





Lijst ondergetekenden (1/3)

	Naam	Adres	Handtekening
1	Dominique van Zon	Kerkstraat 12	
2	David Arents	Optimist 18	
3	Marieke Feijen	Optimist 15	
4	Hans van Veen	Optimist 14	
5	Yolanda Mittelmeijer	optimist 11	
6	Guido Thijssen	optimist 9	
7	Karin Verwiel	Optimist 7	
8	Sjors Winkermans	Optimist 10	
9	K. Geleyuse	Kerkstr 2	
10	Mark de Leth	Regenboog 20	
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

Lijst ondergetekenden (2/3)

	Naam	Adres	Handtekening
1	Hans Timan	Werkstr 16	
2	Johan Koopen	Werkstr 18	
3	Ragnhild Latze	Kerkstr. 20	
4	J.D. Porsius	Kerkstr 20	
5			
6			
7			
8	[illegible]	KERKSTRAAT	JEFFREY GENOT
9	ROBIN GENOT	KERKSTRAAT 8	
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

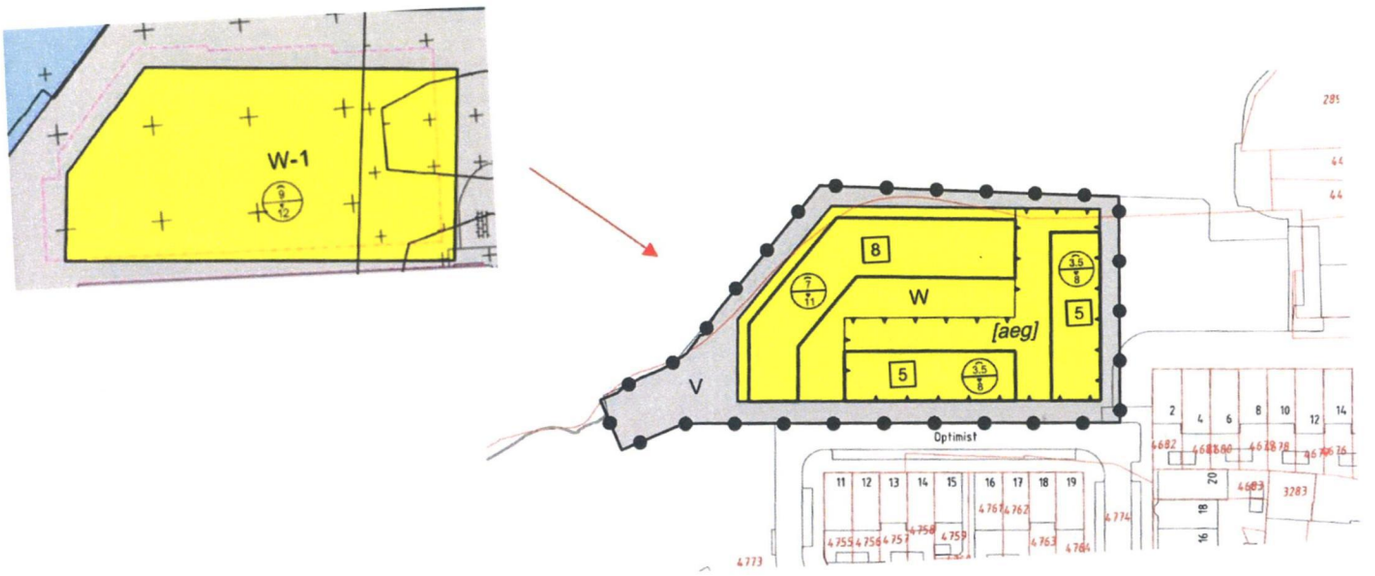
Lijst ondergetekenden (3/3)

	Naam	Adres	Handtekening
1	Mirella Remmers	Regenboog 13	
2	Niek Remmers	Regenboog 13	
3	Jessy Roodenburg	Regenboog 9	
4	Martijn Regtien	Regenboog 8	
5	Magda de Vries	Regenboog 11	
6	Donna van Veen	Optimist 2	
7	fam. de Groot	Optimist 19	
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

R 11,

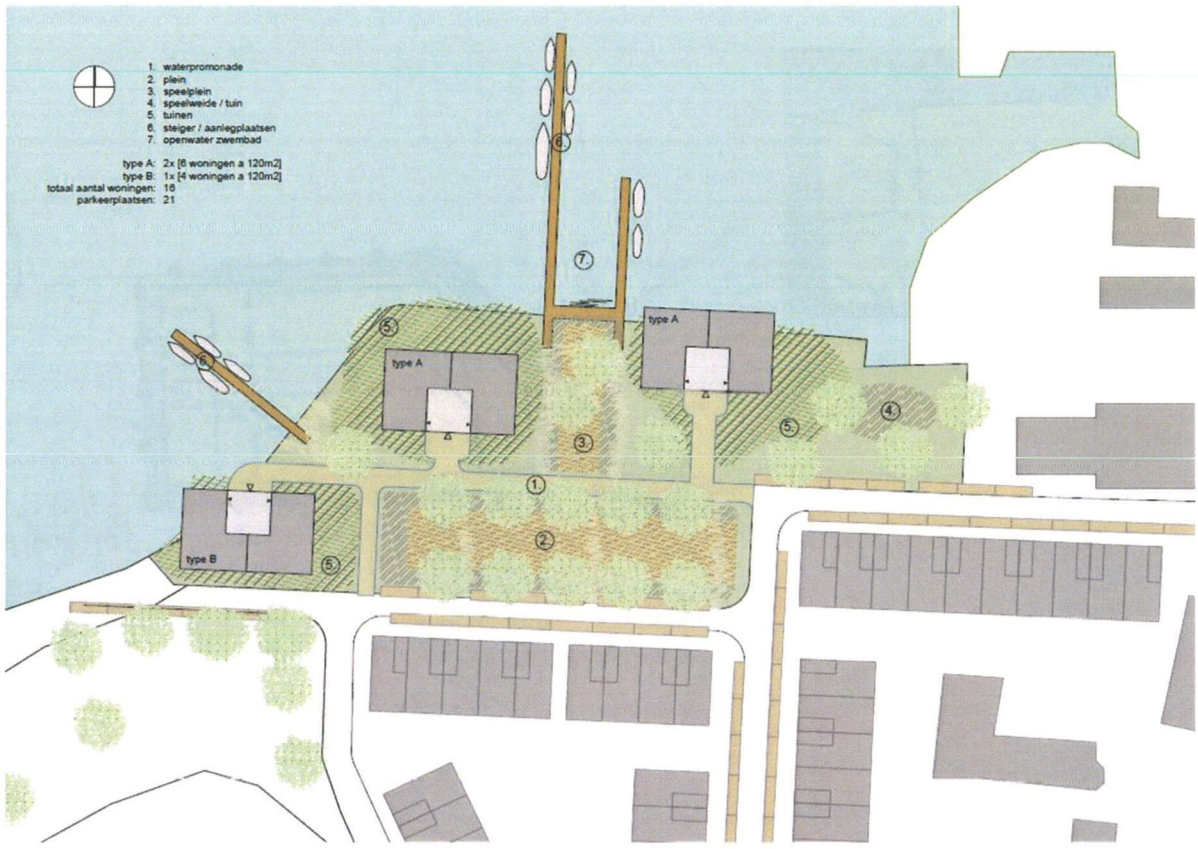
Bijlage 2

Uitbreiding bouwkavel en gevolgen openbare ruimte



Bijlage 3

Voorbeeld alternatief plan (ontwikkeld als conceptueel idee in opdracht van Comité Mooir aan de Breek. En plan met meer "lucht, ruimte en verbinding groene omgeving")





R **AANGETEKENDE BRIEF NL**
NL Frankering betaald €9.05
20 gr. 202171 18-10-2021 17:22

D
PostNL
NL



3SRPKS967082719 1120AA 1

Gemeenteraad t/d
Gemeente Landsmeer

Postbus 1

1120 AA Landsmeer

ASD5 SD-AH-1018

Postbus 1 1120AA
Gemeente Landsmeer
RAADHUISSTRAAT 1, 1121XC LANDSMEER

CMa/dB, p/a: 1121 DL, nR. 2